

**HÄMEENLINNAN HALLINTO-OIKEUS**  
(Käyntiosoite: Arvi Kariston katu 5)  
Raatihuoneenkatu 1  
13100 HÄMEENLINNA  
Puhelin 029 56 42200  
Faksi 029 56 42269  
Sähköposti hameenlinna.hao@oikeus.fi

**DIAARILEHTI**

18.05.2020

Dnro: 01011/20  
2. osasto  
Saapunut: 15.5.2020

Vireille: 15.5.2020  
Kokonaiskäsittelyn  
alkamispäivä:

E: Juujärvi Virpi

*johtajan ammatin*  
22.5

**Huomautukset**

Pyydetty oikeudenkäyntikuluja

**Asia** 4111 Poikkeaminen / maankäyttö- ja rakennusasiat  
Valitus

**Asian kuvaus**

Asuinrakennuksen purkaminen, kiinteistö 111-6-1-2, Koivurinne 3, Heinola

**Muutoksenhaunallinen päätös**

Heinolan lupa- ja valvontalautakunta  
15.04.2020 nro:17

**Muutoksenhakija**

Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys ry

01011/20/4111 VIJ.



"Ms"

alka 15.05.2020 13.49.07

SAAPUNUT

15 -05- 2020

Hämeenlinnan  
hallinto-oikeus

Vastaanottaja: <hameenlinna.hao@oikeus.fi>

Kopio:

Aihe: Hallintovalitus, Heinolan lupa- ja valvontalautakunnan päätös 15.4.2020 § 17

Hei

Litteenä hallintovalitus sekä liitteet purkulupaa koskevassa asiassa

Heinolassa 14.5.2020

Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys ry



2020-05-14, Hallintovalitus, purkulupa, Koivurinnen 3.pdf



2020-05-14, Hallintovalituksen liitteet.pdf

SAAPINUMERI

15-05-2020

Hämeenlinnan  
hallinto-oikeus

Hämeenlinnan hallinto-oikeus  
hameenlinnan.hao@oikeus.fi

### Hallintovalitus

**Kohde:** Poikkeamispäätös 2019-110, päätöspäivämäärä 5.2.2020  
Lupa- ja valvontalautakunnan päätös 15.4.2020 § 17, Oikaisuvaatimuksen käsitteleminen poikkeamispäätöksestä 2019-110

**Valittaja:** Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys ry

**Vaatus:** Lupalautakunnan päätös on kumottava.  
Poikkeamispäätös on kumottava.  
Heinolan kaupungin on korvattava yhdistyksen oikeudenkäyntikulut, jotka tällä hetkellä ovat 500 euroa.

### Perustelut: Kunnan päätöksenteosta

Poikkeamispäätöksessä viitataan kiinteistön omistajien tilaamaan kuntoselvitykseen 19.1.2015. Tätä ei ole otettu päätöksen 2019-110, eikä myöskään lupa- ja valvontalautakunnan päätöksen liitteeksi.

Lautakuntakäsittelyyn antamassaan selvityksessä viitataan myös edellisten omistajien tilaamaan rakenne- ja kuntotarkastukseen 16.9.2011 sekä kustannusarvioon. Myöskään näitä asiakirjoja ei ole liitetty päätökseen.

Maankäyttöosaston virkamies on antanut lausunnon 3.4.2019, jonka mukaan "Menetellään maakuntamuseon lausunnon mukaisesti". Maakuntamuseo on antanut lausuntonsa vasta 2.5.2019, josta on otettu vain osa päätöspöytäkirjan tekstiin. Pois jätetyssä tekstissä lausutaan, että "Maakuntamuseon näkemyksen mukaan rakennuksen hoidossa ja kunnossapidossa havaitut laiminlyönnit eivät sinällään voi olla purkamisen perusteena. On myös huomioitava, että viereisen fontin rakennuksia koskee vastaava /s-määräys." Kaupunkikuvasta vastuussa ollut maankäyttöosasto/virkamies ei siis ole antanut omaa lausuntoaan.

Em. seikoilla on merkitystä myös maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun kannalta. Luvan myöntäminen muodostaa siltäkin osin riskin myös asemakaavan tavoitteen toteutumisen kannalta.

Lupa- ja valvontalautakunnan päätös on syntynyt puutteellisin asiakirjoin ja on siten kuntalain vastainen (Kuntalaki 135.2 § 19 kohta).

## Asemakaavasta

Alueen asemakaava 672/AK Hiidenhaudantie on tullut lainvoimaiseksi v. 2013.

Suunnittelualue sivuaa valtakunnallisesti merkittävää Harjupuiston aluetta. Kiinteistö sijaitsee erittäin näkyvällä ja arvokkaalla paikalla.

Asemakaavan ympäristön laetua koskevien tavoitteiden toteuttamisen tavoitteena on säilyttää lähimpänä rantaa sijaitsevien omakotitalojen miljöö ja muutama kulttuurihistoriallinen kohde (Asemakaavaselostus 11.3.2013 s. 16).

Kiinteistön omistajat ovat 11.10.2012 antamassaan asemakaavaluonnosta koskevassa huomautuksessa lausuneet, että suoritettavassa peruskorjauksessa tontilla olevaan kiinteistöön tullaan lisäämään asuinneliöiden määrää jo olemassa olevassa päärakennuksessa. Huomautuksessa on viitattu myös peruskorjauksen alustaviin suunnitelmiin. Muutetun asemakaavaluonnoksen johdosta 15.1.2013 antamassaan huomautuksessa kiinteistön omistajat ovat ehdottaneet, että alueella olevien asuinrakennusten purkukieltä ei määriteltäisi purkutoimenpiteitä täysin poissulkevaksi.

Ilmeisesti kiinteistön korjauksiin ei ole kuluneiden vuosien aikana ryhdytty.

Kiinteistön omistajat ovat hyväksyneet valtuuston 22.4.2013 hyväksymän asemakaavan ja sen määräykset, sillä he eivät ole hakeneet niihin muutosta.

## Purkamisen vaikutus kaupungin historiallisiin arvoihin

Ydinkeskustan alueella (1. kaupunginosa) on runsaat 40 eri tavoin suojeltua rakennusta (Sanomalehti Itä-Häme 20.9.2017). Ydinkeskustaan kuuluvaksi tulee katsoa myös nyt kyseessä oleva kohde 6. kaupunginosassa. Hyväksymällä purkuperusteeksi rakennuksen hoidossa ja kunnossapidossa havaitut laiminlyönnit, avataan tie kaikkien vanhojen rakennusten purkamiselle.

Heinolan kaupungin alueella (vanha kaupunki 1983-1997) on noin 1600 pientaloa, joista noin 350 on rakennettu ennen vuotta 1939 (purkuluvan kohde).

Vanha, kulttuurihistoriallisesti arvokas ruutukaava-alue on nykyisin osia 1. ja 6. kaupunginosasta



Kaupunginosasta 6 kuuluu historialliseen Heinolaan kuusi tonttia, joista tontti 110 on purkuluvan kohteena. Historiallisella ruutukaava-alueella on jäljellä enää vain 7 pientaloa, jotka on rakennettu 1939 tai aikaisemmin.

Kuva 1 OTE Gyldenin kaupunkikartasta 1938.  
Purkuluvan kohde oikeassa alanurkassa (tontti 110)

Korttelin 111-6-1 tontilla 1 on kaksi pientaloa, joita toinen on rakennettu 1920 ja toinen 1954. Mikäli purkulupa myönnetään tontille 2, on vaarana, että koko kortteli uudisrakennetaan /s-merkinnästä huolimatta.

Purettavaksi esitetty pientalo on ainutlaatuinen, eikä purkamiselle ole olemassa pakottavaa syytä.

### **Kiinteistö huono kunto ja kunnossapito**

Kiinteistön omistajat ovat perustelleet rakennuksen purkamista muun muassa sillä, että välttämättömät korjaustoimenpiteet rakennuksen saattamiseksi peruskuntoon olisivat kustannuksiltaan rakennuksen arvoon nähden kohtuuttomia, eivätkä takaisi asumisterveydeltään turvallista rakennusta.

Tontin ja rakennuksen arvon ovat arvioineet v. 2007 kh:n puheenjohtaja, rak.ins. Juhani Ahonen ja allekirjoittanut. Kiinteistön arvoksi on tuolloin saatu 400.000 euroa.

Purkuluvan hakijat ovat ostaneet kiinteistön 14.9.2012. Myyjien toimesta oli tehty tätä ennen rakenne- ja kuntotutkimus. Tutkimus lienee vaikuttanut siihen, että tontti myytiin 170.000 euron kauppahinnalla. Kauppahinnassa on huomioitu rakennuksen kunnossapitotarve. Erityistä kunnossapitotarvetta ei ilmennyt edellisen omistajan LT J. Haapasaaren omistusaikana vuodesta 1980 lähtien.

Korjaus- ja uudisrakentamiseenkin liittyy aina riski, johon voidaan vaikuttaa monin eri tavoin, eikä se muodosta estettä arvokiinteistön kuntoon saattamiselle.

Esimerkiksi esittelytekstissä viitattu rakennuksen hirsiseinän nurkan vaurioituminen on havaittu vuosia sitten ja nurkka on ollut peitettyinä rakennusmuovilla, mutta sen asianmukaiseen korjaamiseen ei ole ryhdytty (MRL 166 §).

Kellaritilojen ulkopuoliseen kosteudenhallintaan liittyvät ongelmat ja korjaustarpeet koskettavat suurta osaa vanhemmasta rakennuskannasta (mm. ns. rintamamiestalot), ja olisi jopa yllättävää, mikäli korjaustarpeita ei ilmenisi. Esimerkiksi kapillaarikatkon tarve ei ole lainkaan poikkeuksellinen, vaan käytännössä itsestäänselvyys.

Se, että rakennus on ollut vakituisesti käyttämätön, on kiinteistön omistajan oma ratkaisu. Osittain tällaisesta syystä aiheutuva väitetty asumiskelvottomuus ei ole pakottava syy purkaa arvokiinteistöä.

Vaikka korjaustarpeet ovat syntyneet osin pidemmällä ajanjaksolla, on huomioitava, että kiinteistö on ollut nykyisten omistajien omistuksessa lähes kymmenen vuoden ajan, eikä omistajan kunnossapitovelvollisuus ole voinut täysin täytyä, kun kiinteistön korjauksiin ei ole näin pitkän ajanjakson aikana lainkaan ryhdytty.

### **Pakottavasta perusteesta**

Asemakaava sallii rakennuksen purkamisen vain pakottavasta syystä.

Asemakaavan suojelumääräyksillä ei tähdätä lopputulokseen, jossa vanhasta erityisen arvokkaalla ja näkyvällä paikalla sijaitsevasta rakennuksesta tulisi saada energiatehokkuudeltaan tai esteettömyydeltään uuteen verrattavissa olevaa. On selvää, että tavoiteltaessa uudisrakennusta vastaavaa tasoa, nousevat myös kustannukset. Tällainen tavoitetaso on kuitenkin purkamisen perusteluna epätarkoituksenmukainen, sillä se oikeuttaisi purkamaan lähes minkä tahansa vanhan rakennuksen. Mikäli tällaiset seikat katsottaisiin pakottaviksi perusteiksi vanhan arvokiinteistön purkamiselle, menettäisivät asemakaavan suojelumääräyksen kokonaan merkityksensä.

Vaikka rakennuksen korjauskustannukset nousisivat esitetylle tasolle, olisivat ne siltikin kiinteistön arvoon ja rakennuksen kokoon nähden täysin kohtuullisia.

Asema- ja rakennuskaavamerkinnot ja -määräykset, ympäristöministeriö, kaavoitus- ja rakennusosasto, opas 2/1992 mukaan "pakottavan syyn" voidaan katsoa olevan olemassa lähinnä silloin, kun rakennus on tullut niin huonokuntoiseksi, ettei se täytä esimerkiksi lujuuden, terveellisyyden tai turvallisuuden vaatimuksia ja rakennuksen korjaaminen asianmukaiseen kuntoon aiheuttaisi rakennuksen käyttömahdollisuuksiin nähden kohtuuttomia kustannuksia. Pakottavana syynä ei sen sijaan voida pitää rakennuksen omistajan taloudelliseen asemaan liittyviä syitä eikä yleensä myöskään hoidon laiminlyöntiä tai tahallisesti aiheutettuja vaurioita (kiinteistön arvo 2007, kauppahinta 2012).

Katsomme, että maankäyttö- ja rakennuslain 139 § mukaiset purkamisluvan edellytykset eivät täyty, sillä purkaminen merkitsisi rakennettuun ympäristön sisältävien perinne-, kauneus- ja muiden arvojen hävittämistä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 mom. mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista. Saman pykälän 2 momentin 3 kohdan mukaan kunta ei kuitenkaan saa myöntää poikkeusta, kun se vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Myöskään poikkeamisen edellytykset eivät siis täyty. Asemakaavan ympäristön laatua koskevana tavoitteena on säilyttää lähimpänä rantaa sijaitsevien omakotitalojen miljöö.

Purkamisen perusteeksi on esitetty myös esteettömyyttä. Esteetön asuminen on järjestettävissä asuinkerroksessa, mutta ei kellarikerrokseen ja yläkerran makuuhuoneisiin. Esteetön liikkuminen Koivurinteen alueelle ei ole mahdollista liikuntarajoitteisille suurista korkeuseroista johtuen.

Koska purkamiselle ei ole esitetty asemakaavan edellyttämää pakottavaa syytä, on hanke asemakaavan vastainen.

## Uudisrakentaminen

Mikäli purkaminen katsottaisiin välttämättömäksi pakottavista syistä, on lupa- ja valvontalautakunnan päätös kumottava sillä perusteella, että päätöksessä olisi

tullut määrätä uudisrakentamisen oltava asemakaavamääräyksen /s-1 mukainen. Uudisrakentamisen tulee tapahtua olemassa olevan rakennuksen muotoa noudattaen (MRL 141 §)

*"/s-1 Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella olevia asuintaloja ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Korjaustoimenpiteet ja uudisrakennukset on tehtävä siten, että ne muodon, materiaalin, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä."*

## **Katselmus**

Pyydämme, että hallinto-oikeus suorittaa katselmuksen tontilla 111-6-1-2 purkuperusteiden varmistamiseksi.

Lainkohdat MRL 1, 5, 50, 139, 166 ja 171§:t

Heinolassa 14.5.2020

Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys ry

## **Liitteet**

Lupa- ja valvontalautakunnan pöytäkirjaote 15.4.2020 § 17 + oikaisuvaatimus 18.2.2020

Poikkeamispäätös 2019-110, 5.2.2020

Lahden kaupunginmuseon lausunto D/900/12.03.03.06.03/2019, 26.4.2019

## LIITEKUVIA

Rakennus ollut asuttuna vuodesta 1939 lähtien. Rakenteelliset vauriot ovat vähäisiä ja helposti korjattavissa. Ilman omistajanvaihdosta rakennuksessa asuttaisiin edelleen.



Kuva 2 Koivurinne 3, pihalta. (n. 2007)

Vähäisestäkin liikuntarajoitteinen ei pääse edes pihalle ilman avustajaa.

Kuvassa portaan Piestänyn Rantatietä tontin 2 pihalle

Koivurinteen korkeusero Hiidenhaudantietä tontille 2 on runsaat 4 metriä.



Kuva 3 Koivurinne 3 virran puolelta, (talvi 2010)

Taustalla näkyy tyyliltään samankaltainen asuinrakennus tontilla 1.

*/s-1 asemakaavamääräyksen mukaan purettavan rakennuksen tilalle rakennettavat uudisrakennukset on tehtävä siten, että ne muodon, materiaalin, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä*



Kuva 4 Koivurinne 3 ja taustalla Koivurinne 5 (2020)



## Lupa- ja valvontalautakunta

Aika 15.04.2020 klo 18:00 - 20:38

Paikka Valtuuston istuntosali

## Osallistujat

	Nimi	Klo	Tehtävä
Läsnä	Väli-Torala Tapio	18:00 - 20:38	puheenjohtaja
	Kantanen Pekka	18:00 - 20:38	varapuheenjohtaja
	Harttunen Heljä	18:00 - 20:38	jäsen
	Mattila-Nousialnen Kristiina	18:00 - 20:38	jäsen
	Niemi Jaana	18:00 - 20:38	jäsen
	Uimonen Matti	18:00 - 20:38	jäsen
	Valojää Jarmo	18:00 - 20:38	jäsen
	Rajajarvi Jouko	18:00 - 19:50	kaupunginhallituksen edustaja
	Mara Juha	18:00 - 20:38	esittelijä
	Sillfors Helka	18:00 - 20:38	esittelijä
Laakkonen Maria	18:00 - 20:38	pöytäkirjanpitäjä	
Muu	Lehtimäki Kirsi	18:00 - 20:38	kaupunginhallituksen puheenjohtaja
Poissa	Parkkonen Jari		kaupunginjohtaja

## Laillisuus ja päätösvaltaisuus

**Päätös:** Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

## Käsitellyt asiat

16 - 31

## Pöytäkirjan tarkastus

**Päätös:** Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Niemi Jaana ja Uimonen Matti.

## Pöytäkirja yleisesti nähtävillä

Pöytäkirja on julkaistu Heinolan kaupungin verkkosivuilla [www.heinola.fi](http://www.heinola.fi) viimeistä allekirjoitusta seuraavana päivänä. (kts. allekirjoitusten yhteenvetosivu > <https://www.heinola.fi/muutoksenhakuajan-nahtavana-olevat-sahkoisesti-allekirjoitetut-poytakirjat> )

**Olkaisuvaatimuksen käsittely poikkeamispäätöksestä 2019-110**

4606/10.03.00.00/2020

Luvalk 15.04.2020 § 17

Valmistelija: vastaava rakennustarkastaja Juha Mara,  
puh. 044 797 8572, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Vastaava rakennustarkastaja teki poikkeamispäätöksen 2019-110 rakennuksen purkamiseksi kiinteistöllä 111-6-1-2, Koivurinne 3. Poikkeaminen myönnettiin asemakaavamääräyksestä, rakennuksen purkamisen osalta.

Rakennuksen purkaminen sijoittuu asemakaavan mukaiselle erillispientalojen korttelialueelle AO-44. Kyseisellä kiinteistöllä on asemakaavan lisämerkintänä / s-1 -alue, jonka mukaan ympäristö säilytetään. Määräyksen mukaan alueella olevia asuintaloja ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Korjaustoimenpiteet ja uudisrakennukset on tehtävä siten, että ne muodon, materiaalin, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä.

Rakennuksesta on tehty kuntoselvitys, jonka mukaan vääränlaiset korjaustavat, ikääntyminen ja kunnossapidon puute ovat aiheuttaneet paljolti vaurioita sekä peruskunnostustarvetta. Mainintana on mm. hirsiseinän nurkan vaurioituminen kattovuodon takia, yläpohjan osittainen vaurioituminen sekä kellaritilojen kosteusongelmat. Rakennuksen korjaaminen terveelliseksi rakennukseksi aiheuttaa huomattavat kustannukset kiinteistön omistajalle. Korjaamisen onnistuminen ei myöskään ole taattu jo tehtyjen korjausten virheellisyyden vuoksi.

Hakija esitti poikkeamishakemuksessa seuraavat perustelut hakemukselle:

Ko. osoitteessa olevan, vuonna 1939 rakennetun asuinkiinteistön rakenteellinen kunto on rakennukselle sopimattomien korjaustoimenpiteiden johdosta sekä pitkäaikaisen vakituisen käyttämättömyyden vuoksi asumiskelvoton. Välttämättömät korjaustoimenpiteet rakennuksen saattamiseksi peruskuntoon olisivat kustannuksiltaan rakennuksen arvoon nähden kohtuuttomia, eivätkä takaisi asumisterveydeltään turvallista rakennusta. Kustannukset eivät pidä sisällään energiatehokasta, nykyaikaista ja esteetöntä rakennustasoa. Kustannusarviot sekä kuntokartoitukset kiinteistöstä osoittavat rakennuksen kunnan sekä kustannusrakenteen kohtuuttomuuden. Näiden perusteella hakijat katsovat purkamisen olevan perusteltua.

Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys jätti oikaisuvaatimuksen poikkeamispäätöksestä 18.02.2020.

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty, että polkkeamispäätöksessä ei ole esitetty sellaisia seikkoja, jotka puoltaisivat kulttuurihistoriallisesti arvokkaan noin 80-vuotiaan puutalon purkamista. Oikaisuvaatimuksen mukaan rakennus on ollut asuinkäytössä 2010-luvulle asti ja että vanha rakennus tarvitsee enemmän kunnossapitoa kuin uudet rakennukset. Rakennuksen kunnossapitoa on laiminlyöty ja sen seurauksena on voinut tulla pieniä vaurioita, jotka olisivat helposti korjattavissa. Vaurioiden korjaaminen on ilmastosyistä (hiilijalanjälki) huomattavasti edullisempaa kuin uuden rakennuksen rakentaminen. Mikäli rakennus sallitaan purettavaksi hoidon laiminlyönnin johdosta, johtaa se helposti kiertäeseen, joka tuhoaa hiilijalleen pikkukaupungin identiteettiä.

Heinolan merkittävin vahvuus muuttuvassa maailmassa on pienen ruutukaavakaupungin identiteetti, jota Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys ry vaalii ja toivoo, että lupa- ja valvontalautakunta yhtyy näkemykseemme.

Asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa § 46, 6.5.2013. Päijät-Hämeen maakuntamuseo on kaavalausunnossaan 23.10.2012 todennut, että "muista rakennetun kulttuuriympäristön kohteista ei kaava-aineistossa ole tietoja. Epäselväksi jää, millä kriteereillä korttelin 1 /s -merkintä on osoitettu. Määräystä on syytä täsmennellä".

Vastineessaan kaavoitus on todennut, että korttelin /s -määräystä täsmennetään ja perustellaan laajemmin selostuksessa. Kaavaselostuksen 6.5 mukaan kulttuuriset vaikutukset kohdistuvat kulttuurihistoriaan. Kaava sallii vanhan sähkölaitoksen asuintalon purkamisen, koska sen korjaaminen nykyiset määräykset huomioiden olisi ollut erittäin kallista. Ympärillä olevat rakennukset ovat melko korkeita tai muuten massiivisia vanhaan asuintaloon verrattuna. Paikalle tulevaan kerrostaloon tulee vanhasta asuintalosta muistuma keltaisena värinä. Vanha pesularakennus on osoitettu kaavalla suojeltavaksi ja sen läheisyydessä olevat vanhat tontit ympäristöitään säilytettäväksi. Paikallisesti merkittäväksi rakennukseksi on osoitettu sähkölaitos. Kaavan kulttuuriset vaikutukset ovat täten positiivisia.

Maisemallisesti vaikutus on vähäinen. Yllä olevaan kuvaan on osoitettu valkoisilla viivoilla korkeusasemat, joihin rakentamattomat kerrostalot nousevat. Ne eivät juuri näy vastarannalta eli Jyrängöstä katsottuna.

Kaupunkikuvallisesti uudet rakennukset tulevat ryhdittämään alueen yleiskuvaan. Kaavaselostuksen kohdassa 6.5 ei ole mainittu korttelin 1 rakennuksista mitään.

Rakennusta ei ole inventoitu tai merkitty merkittäväksi rakennukseksi Heinolan kaupungin teettämässä inventoinnissa.

Rakennusta ei myöskään ole suoraan merkitty suojeltavaksi rakennukseksi asemakaavalla (sr-merkintä). Asemakaavoituksen yhtey-

dessä rakennusten rakennushistoriallista selvitystä ei ole erikseen tehty.

Rakennusvalvonta pyysi lausunnon Päijät-Hämeen maakuntamuseolta ennen päätöksen tekoa. Lausunnossaan 2.5.2019 maakuntamuseo jättää Heinolan rakennusvalvonnan harkintaan, onko purkamisen mahdollistava pakottava syy todettavissa.

Maankäyttöosaston lausunnon 3.4.2019 mukaan, menettelytapana on toimia maakuntamuseon lausunnon mukaisesti.

Hämeen Ely-keskus ja Päijät-Hämeen maakuntamuseo eivät ole valittaneet poikkeamispäätöksestä 2019-110 määräaikaan mennessä.

Rakennus on tällä hetkellä maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n mukaisessa kunnossa ulkopäin, eikä siten aiheuta vaaraa naapureille tai sen läheisyydessä liikkujille. Siten ns. akuuttia ja pakottavaa syytä purkamiseen ei ole tällä hetkellä ole.

Hakijat jättivät vastineen Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistyksen oikaisuvaatimukseen. Vastineessa 4.3.2020 todetaan seuraavaa:

*Poikkeamishakemuksessamme olemme hakemukseen lisättyjen kuntotarkastusraporttien perusteella yksilöineet seikat, joiden perusteella ko. hakemus tehtiin.*

*Kiinteistöön on suoritettu aikaisemman omistajan toimesta Raksystems Anticimex Insinööritoimisto Oy:n tekemä rakenne- ja kuntotarkastus 16.09.2011, jossa havaittuna jo vakavat rakenne-, kosteus- ja vesivahingot. Jo silloin vahinkojen huomattavat kustannukset olivat silloiselle kiinteistönomistajalle kohtuuttomat.*

*Kiinteistön nykyisten omistajien (vastineen laatijoiden) toimesta teetätettiin em. insinööritoimistolla laajempi kuntotarkastus kiinteistöön 19.01.2015, jossa ongelmien ja korjaustarpeen määrä tarkentui.*

*Ko. kartoituksen perusteella Rakennusliike Kangis Oy, Y: 1085675 - 0, Klaukkala, arvioi kokonaiskustannusten nousevan n. 370.000,00 €:oon. Kustannusarvio on hyvin viitteellinen eikä takaa kiinteistön asumisterveellisyyttä, koska arvio ei sisällä esimerkiksi kapillaarikatkon rakentamista sokkelin alle eikä homeisten betoniseiniä mekaanista käsittelyä.*

*Tästä syystä on ilman rakenteiden suurempaa purkamista lopullisen kustannusarvion antaminen asumisterveyteen vakavasti vaikuttaville korjaustoimenpiteille ja kustannuksille mahdoton.*

*Mielestämme poikkeamishakemuksessa on yksilöity todentamiskelpoisia seikkoja, jotka puoltavat kaavamääräyksessä mainittua rakennuksen purkamiseen liittyvää pakottavaa syytä.*

*Poikkeamispäätöksen oikaisuvaatimuksessa on esitetty oletuksena, että rakennuksen omistaja on laiminlyönyt kunnossapidon, josta on syntynyt helposti korjattavia, vähäisiä vaurioita.*

*Oikaisuvaatimusta tehtäessä ei mielestämme ole tutustuttu poikkeamispäätöksen 2019 – 110 hakuprosessiin toimittamiimme liiteasiakirjoihin (Kuntotarkastusraportti).*

*Kiinteistön omistajat noudattavat Heinolan kaupungin 16.07.2019 voimaan tullutta rakennusjärjestystä, joka ei ohjaa laskemaan rakennusten hiilijalanjälkeä ilmastosyistä.*

*Rakennusta ei pureta nykyisten omistajien oletetun laiminlyönnin johdosta. Rakennuksen vauriot ovat suurelta osin syntyneet rakennuksen 80- vuotisen elinkaaren aikana suoritetuissa, ajallaan ominaisissa kunnostuksissa ja modernisoinneissa, jotka eivät tämän päivän rakennuosaamisen valossa ole onnistuneet vaan pikemminkin pahentaneet rakennuksen tilaa.*

*Poikkeamispäätöksen hakijat, \_\_\_\_\_ toivo-  
vat, että Lupa- ja valvontalautakunta ei kumoaa poikkeamispäätöstä  
2019 – 110, päätöspäivämäärä 05.02.2020, päätöstä. Vaan katsoo  
oikaisuvaatimuksen aiheettomaksi*

*Esityslistan liitteenä Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistyksen tekemä oikaisuvaatimus.*

#### Vastaavan rakennustarkastajan (JM) ehdotus:

*Lupa- ja valvontalautakunta päättää hylätä Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistyksen tekeman oikaisuvaatimuksen.*

#### Perustelut:

*Rakennuksesta tehdyn kuntoselvityksen mukaan vääränlaiset korjaustavat, ikääntyminen ja kunnossapidon puute ovat aiheuttaneet paljon vaurioita sekä peruskunnostustarvetta. Mainintana on mm. hirsiseinän nurkan vaurioituminen kattovuodon takia, yläpohjan osittainen vaurioituminen sekä kellaritilojen kosteusongelmat. Rakennuksen korjaaminen terveelliseksi rakennukseksi aiheuttaa huomattavat kustannukset kiinteistön omistajalle. Myöskään korjaamisen onnistuminen ei ole taattu jo tehtyjen korjausten virheellisyyden vuoksi.*

*Rakennusta ei ole inventoitu tai merkitty merkittäväksi rakennukseksi.*

Heinolan kaupunki

Ote pöytäkirjasta

Lupa- ja valvontalautakunta

§ 17

15.04.2020

si Heinolan kaupungin teettämässä inventoinnissa.

Rakennusta ei ole merkitty suojeltavaksi rakennukseksi asemakaavalla (sr-merkintä). Asemakaavoltuksen yhteydessä rakennusten rakennushistoriallista selvitystä ei ole erikseen tehty eikä kaavassa ole erikseen perusteltu korttelialueen 1 / s -merkintää, vaikka lausunnon vastineessa niin oli luvattu. Kaavassa kulttuurihistoriallisesti rakennukseksi on todettu vanha sähkölaitoksen rakennus sekä pesularakennus, jotka on myös mainittu Heinolan kaupungin inventoinnissa.

**Päätös:**

Lupa- ja valvontalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

**Muutoksenhaku:**

valitusosoitus, hallintovalitus MRL

**Tiedoksianto:**

Julkipanoilmoitus

ilmoitustaulu ja www-sivut

Virallinen ote

Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta otetun otteen oikeaksi todistaa

Maria Laakkonen  
toimialasihteerinä  
Heinolassa 17.4.2020

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti.

**Liitteet**

Olkaisuvaatimus / Poikkeamispäätös 2019-110, purkulupa / Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys ry

Heinolan kaupunki

Ote pöytäkirjasta

Lupa- ja valvontalautakunta

§ 17

15.04.2020

Heinolan kaupunki

Valtusosoitus  
Hallintovalitus

Toimielin

Lupa- ja valvontalautakunta

kokouspäivämäärä

15.4.2020

pykälä

17

Tähän päätökseen tyytymättömällä on oikeus tehdä valitus Hämeenlinnan Hallinto-oikeudelle.

Päätöksen antopäivä 22.4.2020 .

Tämä päätös on annettu julkisanon jälkeen yllä mainittuna päivänä. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon sen antopäivänä.

Valitusaika on 30 (kolmekymmentä) päivää yllä mainitusta antopäivästä luettuna, sitä päivää kuitenkin mukaan lukematta.

Kirjallinen valitus tulee osoittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle. Valituksen voi toimittaa perille henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen tai lähetin välityksellä tai postitse. Valituksen tulee olla perillä hallinto-oikeudessa viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä hallinto-oikeuden aukioloaikana.

Mikäli valitusajan viimeinen päivä on arklauantai, pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulutahi juhannusaatto, valituksen voi toimittaa perille ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä

Valittajan tai hänen asiamiehensä tulee allekirjoittaa valituskirjeelmä. Kirjeelmästä tulee käydä ilmi, millä osin päätökseen haetaan muutosta ja millä perusteella. Kirjeelmään on liitettävä mukaan:

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä ja
- muu mahdollinen selvitys, johon halutaan vedota, mikäli sitä ei ole jo aikaisemmin esitetty.

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden postiosoite

Raatihuoneenkatu 1

13100 Hämeenlinna

sähköposti: [hameenlinna.hao@oikeus.fi](mailto:hameenlinna.hao@oikeus.fi), vaihde 029 5642200, asiakaspalvelu 029 5642210, fax 029 5642269

Valituksen voi tehdä myös asiointipalvelussa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Rakennusvalvontatoimisto  
Rakennustarkastaja

Poikkeamispäätös (MRL 171 §) 2019-110  
Päätöspäivämäärä 05.02.2020

Juha Mara

**Rakennuspaikka**

111-6-1-2  
Pinta-ala 1434.0

Kaava

Asemakaava

**Hakija**

**Toimenpide**

-  
Vanhan asuinrakennuksen purkaminen.

**Lausunnot**

Museovirasto/Siikanlempi Päivi  
kaavoltus

02.05.2019  
03.04.2019

Ehdollinen  
Ehdollinen

**Hakemuksen liitteet**

Kuntotarkastusraportti  
Asemapiirustus  
Naapurin kuulemiset 4 kpl

**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

Poikkeamista haetaan asemakaavamääräyksistä, rakennuksen purkamisen osalta. Rakennuksen purkaminen sijoittuu asemakaavan mukaiselle erillispienalojen korttelialueelle AO-44. Kyseisellä kiinteistöllä on asemakaavan lisämerkintänä /s-1 alue, jonka mukaan ympäristö säilytetään. Määräyksen mukaan alueella olevia asuintaloja ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Korjaustoimenpiteet ja uudisrakennukset on tehtävä siten, että ne muodon, materiaalin, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä.

Rakennuksesta on tehty kuntoselvitys, jonka mukaan vääränlaiset korjaustavat, ikääntyminen ja kunnossapidon puute ovat aiheuttaneet paljolti vaurioita sekä peruskunnostustarvetta. Mainintana on mm. hirsiseinän nurkan vaurioituminen kattovuodon takia, yläpohjan osittainen vaurioituminen sekä kellaritilojen kosteusongelmat.

Rakennuksen korjaaminen terveelliseksi rakennukseksi aiheuttaa huomattavat kustannukset kiinteistön omistajalle. Myöskään korjaamisen onnistuminen ei ole taattu jo tehtyjen korjausten virheellisyyden vuoksi.



Heinolan kaupunki  
Lupa- ja valvontalautakunta  
[kirjasto@heinola.fi](mailto:kirjasto@heinola.fi)

### Oikaisuvaatimus

Kohde: Poikkeamispäätös 2019-110, päätöspäivämäärä 5.2.2020

Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys ry vaatii, että poikkeamispäätös kumotaan.

Poikkeamishakemuksessa ei ole esitetty sellaisia yksilöityjä ja todentamiskelpoisia seikkoja, jotka puoltaisivat kulttuurihistoriallisesti arvokkaan, noin 80-vuotiaan puutalon purkamista.

Rakennus on ollut asumiskäytössä ja moitteeton aina 2010-luvulle asti. Onkin oletettavaa, että omistaja on tämän jälkeen laiminlyönyt rakennuksen kunnossapidon, jota tämän ikäinen rakennus luonnollisesti tarvitsee enemmän kuin uudisrakennukset. Rakennukseen on omistajan laiminlyöntien johdosta saattanut tulla pieniä vaurioita, jotka kuitenkin ovat helposti korjattavissa.

Vaurioiden korjaaminen on ilmastoystä (hiilijalanjälki) huomattavasti edullisempaa kuin uuden rakentaminen. Puurakennuksen hiilinielu on seikka, jonka tulee ohjata päätöksentekoa. Heinolan kaupunki on muissa yhteyksissä sitoutunut ilmastotalkoisiin.

Mikäli rakennus sallitaan purettavaksi hoidon laiminlyönnin johdosta, johtaa se helposti kierteseen, joka tuhoaa hiljalleen pikkukaupungin identiteetin.

Heinolan merkittävin vahvuus muuttuvassa maailmassa on pienen ruutukaavakaupungin identiteetti, jota Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys ry vaalii ja toivoo, että lupa- ja valvontalautakunta yhtyy näkemyksemme.

Heinolassa 18.2.2020

Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys ry

Rakennusta ei ole inventoitu tai merkitty merkittäväksi rakennukseksi Heinolan kaupungin teettämässä inventoinnissa.

Rakennusta ei myöskään ole suoraan merkitty suojeltavaksi rakennukseksi asemakaavalla. Asemakaavoituksen yhteydessä rakennusten rakennushistoriallista selvitystä ei ole erikseen tehty.

Naapureita on kuultu eikä heillä ollut huomautettavaa (MRL 133 §).

Perustelut hakemukselle: Ko. osoitteessa olevan, vuonna 1939 rakennetun asuinkiinteistön rakenteellinen kunto on rakennukselle sopimattomien korjaustoimenpiteiden johdosta sekä pitkäaikaisen vakituisen käyttämättömyyden vuoksi asumiskelvoton. Välttämättömät korjaustoimenpiteet rakennuksen saattamiseksi peruskuntoon olisivat kustannuksiltaan rakennuksen arvoon nähden kohtuuttomia, eivätkä takaisi asumisterveydeltään turvallista rakennusta.

Kustannukset eivät pidä sisällään energiatehokasta, nykyaikaista ja esteetöntä rakennustasoa. Kustannusarviot sekä kuntokartoitukset kiinteistöistä osoittavat rakennuksen kunnan sekä kustannusrakenteen kohtuuttomuuden. Näiden perusteella hakijat katsovat purkamisen olevan perusteltua.

Päijät-Hämeen maakuntamuseon lausunto 2.5.2019: Museo jättää Heinolan rakennusvalvonnan harkintaan, onko purkamisen mahdollistava pakottava syy todettavissa.

Maankäyttöosaston lausunto 3.4.2019: Menetellään maakuntamuseon lausunnon mukaisesti.

#### Päätös

Hyväksytty

Vastaava rakennustarkastaja päättää myöntää poikkeamisen hakemuksen mukaisesti seuraavin ehdoin:

Ennen purkamiseen ryhtymistä on hakijan haettava ja saatava purkamislupa.

Tämä päätös on voimassa yhden (1) vuoden siitä, kun se on saanut lainvoiman.

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeen ja toimitetaan tiedoksi Hämeen Ely-keskukselle ja Päijät-Hämeen maakuntamuseolle (MRA 88 §).

Perustelut:

Rakennuksen purkamiselle on olemassa perusteet. Rakennukseen tarvitsee tehdä kohtuuttoman suuret korjaukset ja korjausten onnistuminen ei ole varmaa ja onko rakennus korjauksen jälkeen asumiskelvollinen. Korjauksessa jouduttaisiin puuttumaan rakennuksen perustusrakenteisiin siten, että niiden korjaaminen vastaisi uudisrakentamiseen verrattavaa toimenpidettä, mikä on kohtuuton hakijaa kohtaan.

Rakennusta ei ole inventoitu tai merkitty merkittäväksi rakennukseksi Heinolan kaupungin teettämässä rakennusinventoinnissa.

Rakennusta ei ole erikseen asemakaavalla suojeltu (kaksi tonttia) vaan rakennus voidaan purkaa pakottavasta syystä.

Päijät-Hämeen maakuntamuseo ei ole lausunnossaan kieltänyt rakennuksen purkamista vaan jättänyt asian rakennusvalvonnan harkittavaksi.

Maankäyttöosasto on lausunnossaan Maakuntamuseon kannalla.

**Sovellatut oikeusohjeet**

MRL 58, 133, 171, 172, 173, 174 §:t  
MRA 85, 86 ja 88 §:t  
Heinolan kaupungin rakennusjärjestys

Heinolassa 05.02.2020

Juha Mara  
vastaava rakennustarkastaja

*Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu*

**Päätös tiedoksi**

Muu osapuoli: Päijät-Hämeen maakuntamuseo , PL 113 15111 LAHTI  
Muu osapuoli: Hämeen Ely-keskus /kunnan asiointilomake

Purkaminen edellyttää tämän poikkeamis päätöksen nojalla haettavaa purkamislupaa. Purkamislupaa on haettava vuoden kuluessa siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.

**Oikaisuvaatimusohje**

Päätöksen antopäivä  
07.02.2020

Tämä lupapäätös on annettu julkisanon jälkeen yllä mainittuna antopäivänä. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisten tietoon antopäivänä.

Mikäli olette tyytymätön päätökseen, Teillä on oikeus tehdä asiasta kirjallinen oikaisuvaatimus ja saada lupa-asianne näin Heinolan kaupungin lupa- ja valvontalautakunnan käsiteltäväksi.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa yllä mainitusta antopäivästä, sitä päivää kuitenkin mukaan lukematta. Mikäli oikaisuvaatimuksen viimeinen päivä on arklauantai, pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa perille ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Oikaisuvaatimus on osoitettava lupa- ja valvontalautakunnalle ja toimitettava Heinolan kaupungin asianhallintakeskukseen. Oikaisuvaatimuksen tekijän tai hänen asiamiehensä tulee allekirjoittaa oikaisuvaatimuskirjeelmä. Kirjeelmästä tulee käydä ilmi mihin päätökseen haetaan muutosta ja millä perusteella.

Heinolan kaupunki  
Lupa- ja valvontalautakunta

Rauhankatu 3  
18100 HEINOLA tai kirjaamo@heinola.fi

Lahden kaupunginmuseo

26.4.2019

Heinolan rakennusvalvonta

[kirjaamo@heinola.fi](mailto:kirjaamo@heinola.fi)  
[rakennusvalvonta@heinola.fi](mailto:rakennusvalvonta@heinola.fi)

Vilite: Lausuntopyyntö 2.4.2019

Asia: Poikkeamis päätös (MRL 171 §) 111-2019-110, Kotkurinne 3

Päijät-Hämeen maakuntamuseon Tutkimus- ja kulttuuriympäristöyksikkö/  
rakennuskulttuuri esittää asiasta lausuntona seuraavan.

Poikkeamis lupaa haetaan Tommolan kaupunginosassa erillispientalojen  
korttelialueella AO-44/s-1 olevan asuinrakennuksen purkamiseksi.  
Kaavamerkintä /s-1 alue, jolla ympäristö säilytetään, koskee kahta Koivurinne-  
kadun varrella olevaa tonttia rakennuksineen. Määräyksessä todetaan, että  
alueella olevia asuintaloja ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Korjaus-  
toimenpiteet ja uudisrakennukset on tehtävä siten, että ne muodon, materiaalin,  
värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien  
rakennusten ominaispiirteitä.

Raksystems Anticimex Insinööri-toimisto Oy on tehnyt talossa RS<sup>3</sup> kunto-  
tarkastuksen 19.1.2015. Raportin on päivännyt rakennusmestari Petri Järvinen  
23.1.2015. Vuonna 1939 rakennetun kaksikerroksisen ja kellarillisen asuintalon  
runko on hirttä, joka on rapattu ja sen päälle on tehty puuverhous, alapohja-  
rakenteena on kellarikerroksessa maanvarainen betonilaattarakenne.  
Kuntotarkastuksessa todetaan, että rakennuksen huollon ja kunnossapidon  
puute, ikääntyminen ja osin vääränlaiset remontit ovat aiheuttaneet  
rakennukseen paljon vaurioita ja peruskorjaustarvetta muun muassa  
tuulettumaton ulkoverhousrakenne ja tuulettumaton yläpohja ovat esimerkkejä  
epäonnistuneista kunnostustoimista. Rakennus on ollut vakituisesti asumatta  
useita vuosia.

Maakuntamuseon näkemyksen mukaan rakennuksen hoidossa ja  
kunnossapidossa havaitut laiminlyönnit eivät sinällään voi olla purkamisen  
perusteena. On myös huomioitava, että viereisen tontin rakennuksia koskee  
vastaava /s-määräys. Museo jättää Heinolan rakennusvalvonnan harkintaan,  
onko purkamisen mahdollistava pakottava syy todennettavissa.

Lahden kaupunginmuseo/Päijät-Hämeen maakuntamuseo

Museonjohtaja

  
Timo Simanainen

Tutkija

  
Päivi Silkanen



Tiedoksi

Museovirasto, Länsi-Suomen kulttuuriympäristöpalvelut  
Hämeen ELY-keskus, Ympäristöyksikkö alueldenkäyttö